



**Bebauungsplan „Oberer Renngrund, 2. Änderung“  
Im Stadtteil Reihen  
der großen Kreisstadt Sinsheim  
Entwurf**

**BEGRÜNDUNG**

Teil A – Planungsbericht

Teil B – Umweltbericht

vom 19. Juli 2010

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>TEIL A - PLANUNGSBERICHT</b>	<b>1</b>
<b>1 Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>1</b>
<b>2 Lage im Raum</b>	<b>2</b>
<b>3 Planungsvorgaben</b>	<b>3</b>
3.1 Rechtliche Rahmenbedingungen	3
3.2 Planungsrechtliche Vorgaben	3
3.2.1 Regionalplan Unterer Neckar	3
3.2.2 Flächennutzungsplan	3
3.2.3 Landschaftsplan	5
3.2.4 Bestehendes Baurecht	5
<b>4 Geltungsbereich und Bestandssituation</b>	<b>5</b>
4.1 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung	5
4.2 Bestandssituation	6
4.2.1 Städtebauliche Situation / derzeitige Nutzung	6
4.2.2 Verkehr	6
4.2.3 Technische Infrastruktur	6
<b>5 Planungsinhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>6</b>
5.1 Schriftliche Festsetzungen und deren Begründung	6
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	6
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	7
5.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	7
5.1.4 Zulässigkeit von Nebenlagen, Stellplätzen und Garagen	7
5.1.5 Ver- und Entsorgung	7
5.1.6 Grünflächen	7
5.1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einschließlich Pflanzbindungen	7
5.1.8 Immissionsschutz	7
5.2 Örtlichen Bauvorschriften und deren Begründung	8
5.2.1 Fassaden, Dächer, Materialien, Gärten, Werbeanlagen	8
5.2.2 Einfriedungen	8
5.3 Hinweise	8
<b>6 Zusammenfassung des Umweltberichtes</b>	<b>8</b>
<b>TEIL B – Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung § 2a BauGB</b>	
<b>ABBILDUNGEN</b>	
Abbildung 1 Lage im Raum	2
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem FNP	4
Abbildung 3: Lage des Änderungsbereichs	6

## **ANLAGEN**

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Schriftliche Hinweise
- Planzeichnung A 3
- Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung und deren Abwägung.

## TEIL A - PLANUNGSBERICHT

### 1 Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Oberer Renngrund“ ist seit dem 3. Mai 2002 rechtskräftig. Aufgrund der gewünschten Ansiedlung von Kleingewerbe aus dem Ort aber auch aufgrund der Topographie und der ökologisch gewünschten Durchgrünung sowie aufgrund der Begrenzung der Lärmemissionen wurde damals ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt. Neben den Einschränkungen bei den Lärmemissionen und dem Maß der Bebauung wurden auch bestimmte Nutzungsarten ausgeschlossen (Lagerhäuser, Lagerplätze, Speditionsbetriebe aller Art, Tankstellen, Anlagen für sportliche, kirchliche, soziale und kulturelle Zwecke sowie Vergnügungsstätten).

Mit der Nachfrage nach gewerblichen Bauplätzen in diesem Gebiet wurde klar, dass die Bandbreite der nachfragenden Betriebe größer ist und die Stadt mit einem 100% „eingeschränktes Gewerbegebiet“ nicht flexibel genug auf die Anfragen reagieren kann. Vor dem Hintergrund der getätigten Investitionen und der städtebaulichen wie auch regionalplanerischen Aufgaben wurde beschlossen, in Teilbereichen einige der Einschränkungen aufzuheben. Als „Mittelzentrum“ und „gewerblicher Schwerpunkt im ländlichen Raum“ ist es einerseits regionalplanerische Aufgabe der Stadt Sinsheim auch für Betriebe, die einen höheren Störungsgrad aufweisen, Standorte auszuweisen und andererseits ist es sinnvoll und nachvollziehbar, dass sich Betriebe mit einem größeren Einzugsgebiet bzw. mit entsprechenden logistischen Aufgaben für Standorte in Sinsheim und insbesondere für solche an den Autobahnanschlüssen entscheiden.

Unter diesen Gesichtspunkten hat sich auch der Betreiber eines Krematoriums, der aus dem Einzugsgebiet mit rund 4.000 Verbrennungen pro Jahr rechnet, für Sinsheim und hier für einen Standort im Gewerbegebiet „Oberer Renngrund“ mit Nähe zur BAB Zufahrt Sinsheim Steinsfurt entschieden.

Durch den Bebauungsplan „Oberer Renngrund, 1. Änderung“, der sich noch im Verfahren befindet, sollen rund 9,8 ha als „Gewerbegebiet“ festgesetzt werden und rund 1,2 ha „eingeschränktes Gewerbegebiet“, vor allem dort, wo die Deckschichtenmächtigkeit geringer als 2 m ist, verbleiben. Im „Gewerbegebiet“ sollen Speditionen und Anlagen für kirchliche, soziale und kulturelle Zwecke nicht mehr ausgeschlossen sein.

Da ein Krematorium nach Einschätzung der Gerichte nicht auf den technischen Vorgang der Verbrennung reduziert werden kann sondern üblicherweise über einen Raum für die Einäscherungszeremonie (Pietätraum) verfügt, ist es nach Auffassung der Gerichte als „Anlage für kulturelle Zwecke“ anzusehen. Krematorien sind keine **genehmigungsbedürftigen Anlagen im Sinne der „Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“**. Damit wäre ein Krematorium in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässig, wobei für und vor der Bau- bzw. Betriebsgenehmigung ergänzend eine Beurteilung nach der „Verordnung über Anlagen zur Feuerbestattungsanlagen“ (27. BImSchV) erfolgen muss.

Die Stadt Sinsheim sieht hier jedoch weiteren Abstimmungs- und Regelungsbedarf. Ergänzend zum laufenden Änderungsverfahren „Oberer Renngrund, 1. Änderung“ wurde daher am 03.11.2009 der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Oberer Renngrund, 2. Än-

derung“ gefasst. Ziel ist die Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebietes“ mit der Zweckbestimmung Krematorium, da sich ein gewerblich betriebenes Krematorium nicht unstrittig den in den §§ 2 ff der BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen lässt. Zudem ist die Stadt bestrebt, die für diesen Sonderfall unzureichenden Regelungsmöglichkeiten des Baugesetzbuches durch Vereinbarungen über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zu ergänzen.

Die wichtigsten Ziele sind:

- Einbindung- bzw. Abschirmung der Anlage zur Sicherstellung einer dem Ort und dem Anlass angemessenen Eigenständigkeit innerhalb des Gewerbegebietes.
- Einbindung- bzw. Abschirmung der Anlage zur Berücksichtigung der Belange benachbarter Nutzer/Nutzungen.
- Optimierung des Immissionsschutzes

## 2 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt südöstlich von Sinsheim am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Reihen im dortigen Gewerbegebiet „Oberer Renngrund“ und umfasst rund 1.750 m<sup>2</sup> (s. Abbildung 1). Über die L 592 ist das Gebiet verkehrsgünstig an die BAB 6 Ausfahrt Steinsfurt angebunden.

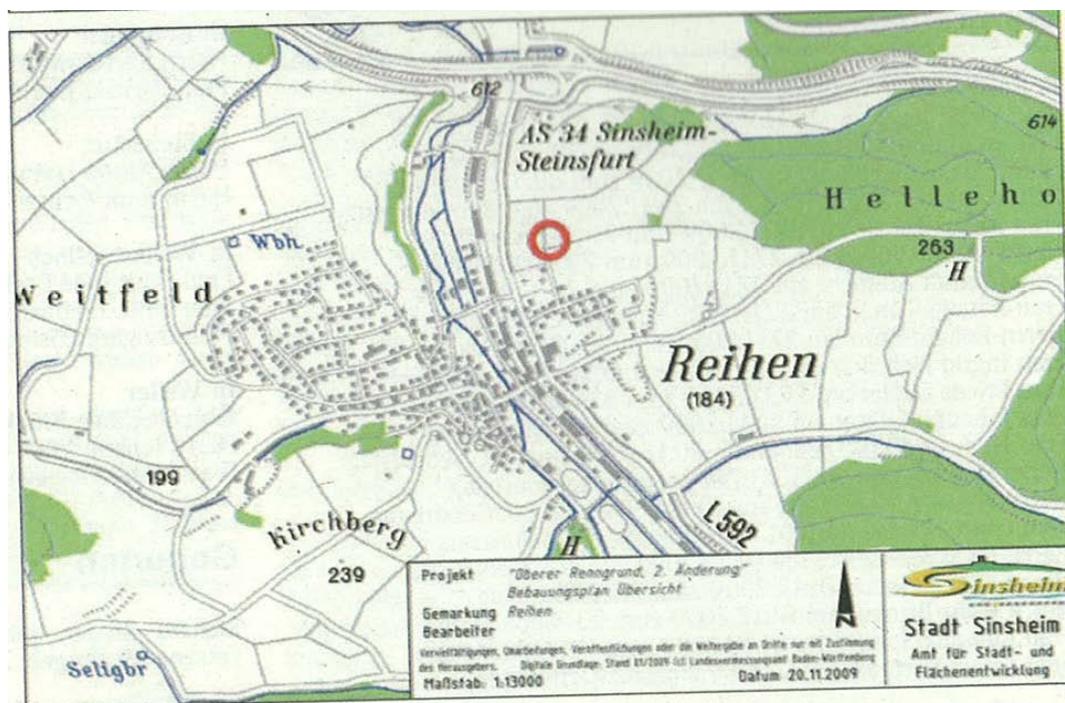


Abbildung 1 Lage im Raum

### **3 Planungsvorgaben**

#### **3.1 Rechtliche Rahmenbedingungen**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt worden:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990.
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. 2007 S. 252).

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Gemäß § 2a BauGB wird die Durchführung der Umweltprüfung durch den Umweltbericht als eigenständiger Teil dieser Begründung (Teil B) dokumentiert. Da es sich im vorliegenden Fall nur um eine Teiländerung des rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, die Teiländerung lediglich rund 1.750 m<sup>2</sup> betrifft und die für die ökologischen Auswirkungen wesentlichen Festsetzungen unverändert bleiben, ist der Umweltbericht entsprechend kurz.

#### **3.2 Planungsrechtliche Vorgaben**

##### **3.2.1 Regionalplan Unterer Neckar**

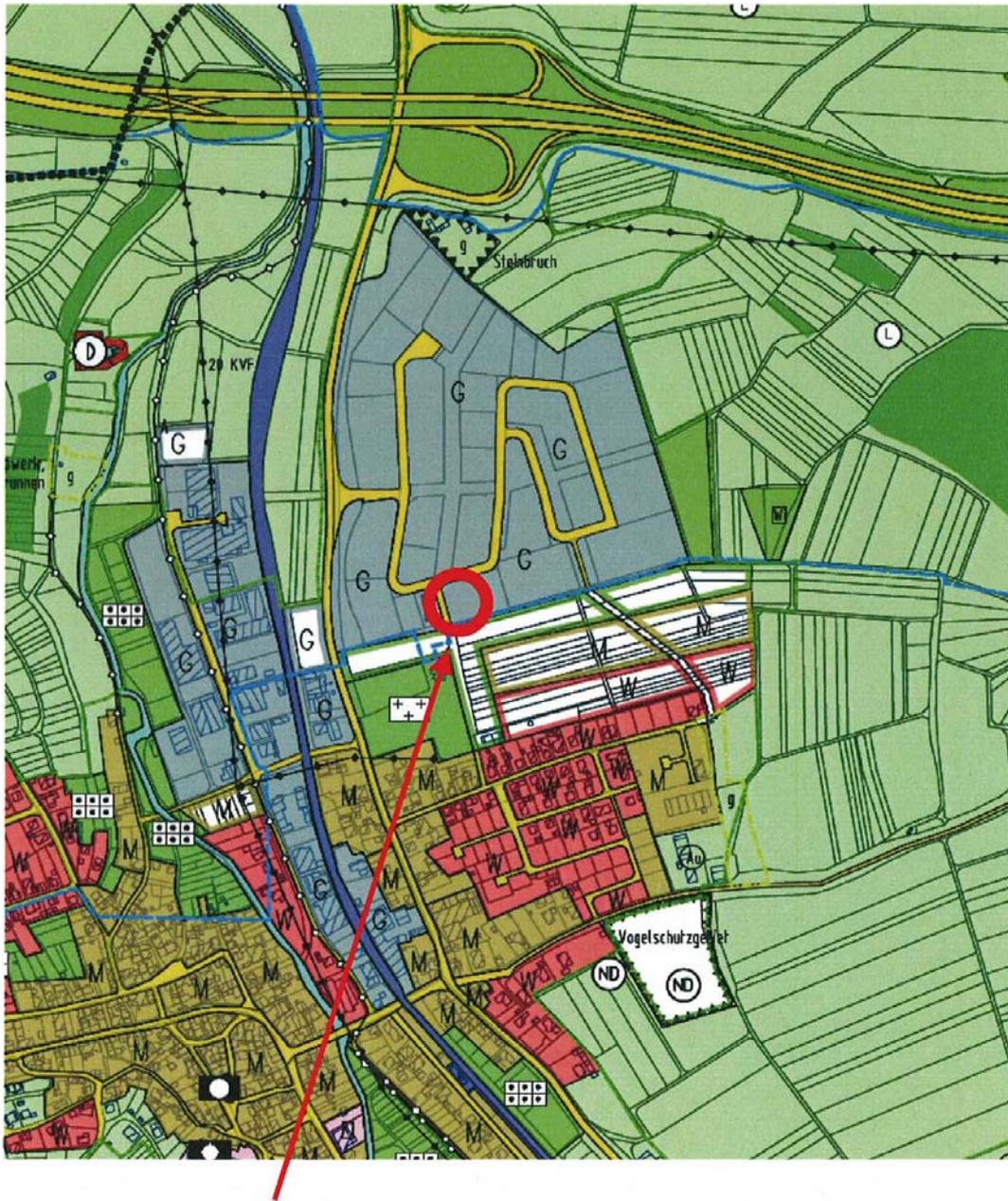
Da es sich im vorliegenden Fall nur um eine Teiländerung innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, sind die Belange der Regionalplanung nicht direkt betroffen. Indirekt wird die Forderung nach Innenentwicklung vor Außenentwicklung erfüllt, wenn ein Baugebiet zur Aufnahme einer weiteren in diesem Gebiet verträglichen Nutzungsart angepasst wird. Raumordnerische Vorgaben zur Ansiedlung bzw. Nichtansiedlung von Krematorien sind nicht bekannt.

##### **3.2.2 Flächennutzungsplan**

Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) der vVG Sinsheim (Sinsheim, Angelbachtal, Zuzenhausen) vom 06.07.2006 ist das Plangebiet im westlichen Teil als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt (s. Abbildung 2).

Im Norden verläuft die A 6 mit der Auffahrt Steinsfurt. Im Westen die L 592, die das Gebiet an die Auffahrt zur A 6 anbindet. Jenseits der L 592 liegt die Bahnlinie gefolgt von einem weiteren Gewerbegebiet. Im Süden liegt, getrennt durch eine Grünzäsur, in der auch der Friedhof liegt, die Ortslage Reihen beginnend mit einem Mischgebiet.

Mit der Darstellung der Baufläche im FNP wird dokumentiert, dass das Baugebiet nach Erörterung und Abwägung im FNP-Verfahren in seiner Abgrenzung mit allen anderen Belangen grundsätzlich verträglich ist.



Standort Krematorium

### Abbildung 2: Ausschnitt aus dem FNP

Dass der Bebauungsplan aus dem FNP zu entwickeln ist bedeutet nicht, dass eine 1:1 Übernahme notwendig ist. In gewissen Grenzen darf eine Abweichung erfolgen. Dies gilt sowohl für die Gebietsabgrenzung ebenso wie für Art und Maß der (baulichen) Nutzung. Laut Rechtsprechung kann der Bebauungsplan dahingehend abweichen, dass er eine „artverwandte“ Gebietsart festsetzt und diese sich aus der seit der Flächennutzungsplanung eingetretenen

tatsächlichen Entwicklung rechtfertigt<sup>1</sup>. Aufgrund der aktuell nicht eindeutigen Einstufung als „artverwandte“ Gebietsart, soll, da das geplante „Sonstige Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung Krematorium im FNP nicht dargestellt ist, der FNP im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

### 3.2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (LP) der vVG Sinsheim von 2005 hat im Sinne der Umweltprüfung die im Flächennutzungsplanverfahren diskutierten alternativen Siedlungsentwicklungsflächen landespflegerisch beurteilt (einzelne „Steckbriefe“ im Anhang des LP). Die Beurteilung der Baufläche „Oberer Renngrund“ ist in den Abwägungsprozess der Flächennutzungsplanung eingeflossen. Durch die Teiländerung auf rund 1.750 m Fläche unter Beibehaltung der für die ökologischen Belange wesentlichen Festsetzungen werden die Belange des Landschaftsplanes nicht berührt.

### 3.2.4 Bestehendes Baurecht

Für den begonnenen Bau des Krematoriums wurde mittels Befreiungen von den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes eine Baugenehmigung erteilt. Dies wurde nach Intervention des Verwaltungsgerichts Karlsruhe zwischenzeitlich zurückgezogen.

## 4 Geltungsbereich und Bestandssituation

### 4.1 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

#### Der Geltungsbereich (s.

Abbildung 3) liegt an der Südgrenze des Baugebietes und umfasst die Flurstücke 10677 (teilweise) und 10677.



<sup>1</sup> RN 11 zu § 8 BauGB; Kommentar BauGB; Ernts, Zinkhahn, Bielenberg; Lfg. 63 April 2000,

### **Abbildung 3: Lage des Änderungsbereichs**

#### **4.2 Bestandssituation**

Mit der Entwicklung des Baugebietes, in dem der Änderungsbereich liegt, regelt der rechts-gültige Bebauungsplan „Oberer Renngrund“ die Bestandssituation.

##### **4.2.1 Städtebauliche Situation / derzeitige Nutzung**

Da eine Baugenehmigung vorlag wurde auf dem Areal bereits der Rohbau errichtet. Zwi-schenzeitlich wurde die Baugenehmigung zurückgezogen und ein Baustopp verfügt.

##### **4.2.2 Verkehr**

Das Plangebiet und damit auch der Änderungsbereich sind sehr gut überörtlich angebunden. Über die L 592 kann auf kurzem Wege die BAB 6 erreicht werden.

##### **4.2.3 Technische Infrastruktur**

Mit der Entwicklung des Baugebietes, in dem der Änderungsbereich liegt, wurden alle erfor-derlichen Medien bereitgestellt.

## **5 Planungsinhalte des Bebauungsplanes**

Aus den zu berücksichtigenden Wechselwirkungen zwischen bestehender und geplanter Nutzung resultieren die nachfolgend erläuterten Planinhalte, die gemäß den rechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung und der Landesbauordnung als schriftliche Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften formuliert und durch schriftliche Hinweise ergänzt werden.

Alle Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und schriftliche Hinweise des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Oberer Renngrund“ gelten auch im Bereich der Teiländerung „Oberer Renngrund, 2. Änderung“ fort, wenn sie nicht durch die nachfolgend beschriebenen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und schriftliche Hinweise geändert werden.

### **5.1 Schriftliche Festsetzungen und deren Begründung**

#### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Als ein Gewerbe, welches sich der gängigen (baurechtlichen) Definition von gewerblicher Nutzung entzieht und als eine Anlage, die in der geplanten Dimension auch nicht unstrittig als „Anlage für kirchliche Zwecke“ anzusehen ist sowie als Anlage mit immissionsschutz-rechtlicher Relevanz wird für das geplante Krematorium gemäß § 11 BauNVO ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung Krematorium festgesetzt. Andere Nutzungen sind damit ausgeschlossen.

### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Einzigste Änderung ist die zulässige Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch den Kamin der Anlage, der die zur Berücksichtigung der Nachbarnutzungen vom Fachgutachter ermittelte maximale Höhe von 19 m haben darf.

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert und wird wie im rechtsgültigen Bebauungsplan durch die maximale überbaubare Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, durch Geschossflächenzahl von 1,2 und die maximale Gebäudehöhe (maxH) von 12 m begrenzt. Die Berechnung der maximalen Gebäudehöhe erfolgt ebenfalls gemäß den rechtsgültigen Festsetzungen wie im restlichen Baugebiet.

### **5.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Es erfolgt keine Änderung gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan.

### **5.1.4 Zulässigkeit von Nebenlagen, Stellplätzen und Garagen**

Es erfolgt keine Änderung gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan.

### **5.1.5 Ver- und Entsorgung**

Es erfolgt keine Änderung gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan.

### **5.1.6 Grünflächen**

Es erfolgt keine Änderung gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan.

### **5.1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einschließlich Pflanzbindungen**

Es erfolgt keine Änderung gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan.

### **5.1.8 Immissionsschutz**

Nach dem Vorsorgeprinzip (§ 50 BImSchG) sind in der Bauleitplanung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch durch die Berücksichtigung möglicher Immissionen zu gewährleisten.

Ein Krematorium ist seit 1997 keine nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftige Anlage mehr (nicht in der 4. BImSchV). Gleichwohl sind aber die Belange des Immissionsschutzes gemäß der „Verordnung über Anlagen zur Feuerbestattungsanlagen“ (27. BImSchV) zu berücksichtigen.

Die Stadt hat hierzu ein Immissionsgutachten erstellen lassen<sup>2</sup>. Soweit sich hieraus über baurechtliche Festsetzungen regelbare Anforderungen ergeben, werden diese festgesetzt (Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe für den Kamin). Die konkrete Anlagentechnik entzieht sich jedoch einer baurechtlichen Regelung.

Soweit über die ohnehin zu erfüllenden rechtlichen Anforderungen u.a. der 27. BImSchV und der TA Luft hinaus aus Sicht der Stadt Möglichkeiten zur Optimierung der Anlagentechnik und weiterer Regelungsbedarf besteht (Filtertechnik, Störfallminimierung) wird die Stadt dies vor Satzungsbeschluss bzw. als Voraussetzung für den Satzungsbeschluss mit dem Betreiber, der die Bereitschaft für freiwilligen Mehraufwand signalisiert hat, in einem städtebaulichen Vertrag regeln (u.a. zum Grundwasserschutz zusätzlicher Auffangbehälter unter dem Behälter zum Einschlämmen der aufgefangenen Feinstäube).

## **5.2 Örtlichen Bauvorschriften und deren Begründung**

Um bestimmte städtebauliche und gestalterische Absichten zu verwirklichen, können im Bebauungsplan gemäß § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) Anforderungen unter anderem an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen, von Freiflächen und von Einfriedigungen gestellt werden.

### **5.2.1 Fassaden, Dächer, Materialien, Gärten, Werbeanlagen**

Es erfolgt keine Änderung gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan.

### **5.2.2 Einfriedungen**

Im sonstigen Sondergebiet sind auch ohne sicherheitstechnische Gründe zum Schutz der Anlagen Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig, um die dem Anlass für eine Verbrennung angemessenen Zurückgezogenheit und Ruhe im Innern zu gewährleisten und nach außen abzuschirmen. Die Einfriedung ist durchgängig zu begrünen und muss als Sichtschutz geeignet sein.

## **5.3 Hinweise**

Im Vorgriff auf die Baugenehmigungsverfahren und die ausführenden Arbeiten dienen die Hinweise dazu, gebietsspezifische Besonderheiten aufzuzeigen. Sie entbinden keinen Bauherren von der Verpflichtung sich selbst über die entsprechenden rechtlichen Vorgaben und Bauplatz bzw. Baugrund spezifischen Anforderungen im Zusammenhang mit seinem Bauvorhaben kundig zu machen.

Es erfolgt keine Änderung gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan.

## **6 Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Da es sich im vorliegenden Fall nur um eine Teiländerung des rechtskräftigen Bebauungspla-

---

Immissionsgutachten für ein geplantes Krematorium; iMA; Freiburg; 17.06.2010

nes handelt, die Teiländerung lediglich rund 1.750 m<sup>2</sup> betrifft, die für die ökologischen Auswirkungen wesentlichen Festsetzungen unverändert bleiben und die Anlagentechnik sowie die Prozessüberwachung den rechtlichen Anforderungen genügen muss, sind keine Beeinträchtigungen und negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bebauungsplanänderung</b>	<b>2</b>
1.1	Erfordernis der Planaufstellung	2
1.2	Festlegung und Lage des Plangebietes	3
<b>2</b>	<b>Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens</b>	<b>3</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung	3
2.2	Maß der baulichen Nutzung	3
2.3	Bedarf an Grund und Boden	3
<b>3</b>	<b>Vorgaben für das Plangebiet, einschließlich der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind</b>	<b>3</b>
3.1	Gesetzliche Vorgaben	4
3.1.1	<i>Baugesetzbuch (BauGB)</i>	4
3.1.2	<i>Landesbauordnung (LBO)</i>	4
3.1.3	<i>Naturschutzrecht (BNatSchG und NatSchG BW)</i>	4
3.1.4	<i>Wasserrecht (WHG und WG BW)</i>	5
3.1.5	<i>Immissionsschutzrecht (BImSchG)</i>	5
3.2	Planungsrechtliche Vorgaben	5
3.2.1	<i>Regionalplan Unterer Neckar 1994</i>	6
3.2.2	<i>Flächennutzungsplan</i>	6
<b>4</b>	<b>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</b>	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zu Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)</b>	<b>8</b>
<b>9</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts</b>	<b>8</b>

## **1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bebauungsplanänderung**

### **1.1 Erfordernis der Planaufstellung**

Der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Oberer Renngrund“ ist seit dem 3. Mai 2002 rechtskräftig. Mit der Nachfrage nach gewerblichen Bauplätzen in diesem Gebiet wurde klar, dass die Bandbreite der nachfragenden Betriebe größer ist und die Stadt mit einem 100% „eingeschränkten Gewerbegebiet“ nicht flexibel genug auf die Anfragen reagieren kann. Vor dem Hintergrund der getätigten Investitionen und der städtebaulichen wie auch regionalplanerischen Aufgaben wurde beschlossen, in Teilbereichen einige der Einschränkungen aufzuheben.

Aufgrund der (verkehrs-) günstigen Lage hat sich auch der Betreiber eines Krematoriums, der aus dem Einzugsgebiet mit rund 4.000 Verbrennungen pro Jahr rechnet, für Sinsheim und hier für einen Standort im Gewerbegebiet „Oberer Renngrund“ mit Nähe zur BAB Zufahrt Sinsheim Steinsfurt entschieden. Da ein Krematorium nach Einschätzung der Gerichte nicht auf den technischen Vorgang der Verbrennung reduziert werden kann sondern üblicherweise über einen Raum für die Einäscherungszeremonie (Pietättraum) verfügt, ist es nach Auffassung der Gerichte als „Anlage für kulturelle Zwecke“ anzusehen. Krematorien sind keine genehmigungsbedürftigen Anlagen im Sinne der „Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“. Damit wäre ein Krematorium in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässig, wobei für und vor der Bau- bzw. Betriebsgenehmigung ergänzend eine Beurteilung nach der „Verordnung über Anlagen zur Feuerbestattungsanlagen“ (27. BImSchV) erfolgen muss.

Die Stadt Sinsheim sieht hier jedoch weiteren Abstimmungs- und Regelungsbedarf. Ergänzend zum laufenden Änderungsverfahren „Oberer Renngrund, 1. Änderung“ wurde daher am 03.11.2009 der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Oberer Renngrund, 2. Änderung“ gefasst. Ziel ist die Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebietes“ mit der Zweckbestimmung Krematorium, da sich ein gewerblich betriebenes Krematorium nicht unstrittig den in den §§ 2 ff der BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen lässt. Zudem ist die Stadt bestrebt, die für diesen Sonderfall unzureichenden Regelungsmöglichkeiten des Baugesetzbuches durch Vereinbarungen über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zu ergänzen.

Die wichtigsten Ziele sind:

- Einbindung- bzw. Abschirmung der Anlage zur Sicherstellung einer dem Ort und dem Anlass angemessenen Eigenständigkeit innerhalb des Gewerbegebietes.
- Einbindung- bzw. Abschirmung der Anlage zur Berücksichtigung der Belange benachbarter Nutzer/Nutzungen.
- Optimierung des Immissionsschutzes

## 1.2 Festlegung und Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Änderung innerhalb des Bebauungsplanes „Oberer Renngrund“ umfasst rund 1.750 m<sup>2</sup>.

## 2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Das Plangebiet liegt südöstlich von Sinsheim am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Reihen im dortigen Gewerbegebiet „Oberer Renngrund“. Über die L 592 ist das Gebiet verkehrsgünstig an die BAB 6 Ausfahrt Steinsfurt angebunden.

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Als ein Gewerbe, welches sich der gängigen (baurechtlichen) Definition von gewerblicher Nutzung entzieht und als eine Anlage, die in der geplanten Dimension auch nicht unstrittig als „Anlage für kirchliche Zwecke“ anzusehen ist sowie als Anlage mit immissionsschutzrechtlicher Relevanz wird für das geplante Krematorium gemäß § 11 BauNVO ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung Krematorium festgesetzt. Andere Nutzungen sind damit ausgeschlossen.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Einzig Änderung ist die zulässige Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch den Kamin der Anlage, der die zur Berücksichtigung der Nachbarnutzungen vom Fachgutachter ermittelte maximale Höhe von 19 m haben darf.

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt ansonsten unverändert und wird wie im rechtsgültigen Bebauungsplan durch die maximale überbaubare Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, durch Geschossflächenzahl von 1,2 und die maximale Gebäudehöhe (maxH) von 12 m begrenzt. Die Berechnung der maximalen Gebäudehöhe erfolgt ebenfalls gemäß den rechtsgültigen Festsetzungen wie im restlichen Baugebiet.

### 2.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Bedarf an Grund und Boden richtet sich nach den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes, so dass hier keine Änderungen zu bewerten sind.

## 3 Vorgaben für das Plangebiet, einschließlich der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind

### **3.1 Gesetzliche Vorgaben**

#### **3.1.1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Die künftige Nutzung des Baugebietes ist nach dem BauGB zu regeln. Alle betroffenen Belange sind gemäß § 1 Abs. 7 untereinander gerecht abzuwägen.

Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Dabei ist nach § 1a (3) BauGB auch die Eingriffsregelung abzuarbeiten und sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation von Beeinträchtigungen für die Abwägung nach § 1a (3) BauGB darzulegen. Die Umweltprüfung wird gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung zum Bebauungsplan und gemäß Anlage zum BauGB dokumentiert. Die baurechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten werden u.a. genutzt, um landschafts- und klimaverträglich die Gebäudehöhe auf 10 m zu begrenzen und mittels Stellplatzbegrünung die Erwärmung zu reduzieren sowie über externe Ausgleichsmaßnahmen verbleibende Beeinträchtigungen zu kompensieren.

Da es sich im vorliegenden Fall nur um eine Teiländerung des rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, die Teiländerung lediglich rund 1.750 m<sup>2</sup> betrifft und die für die ökologischen Auswirkungen wesentlichen Festsetzungen unverändert bleiben sind durch die Änderung keine Beeinträchtigungen und negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### **3.1.2 Landesbauordnung (LBO)**

Die Landesbauordnung gibt vor, dass die nicht bebaubaren Teile der bebauten Grundstücke als Gärten anzulegen sind. Deren Qualität wird im Hinblick auf die Eingriffsminderung und den Ausgleich im Gebiet im rechtsgültigen Bebauungsplan „Oberer Renngrund“ durch Festsetzungen zur Mindestbegrünung geregelt, die nicht verändert werden. Weitere nach § 74 bauordnungsrechtlich mögliche Vorgaben werden zur Eingriffsminderung und Gestaltung herangezogen (u.a. Fassadengestaltung, Versickerungsfähigkeit, Niederschlagswasserbewirtschaftung).

Hier soll durch die Änderung geregelt werden, dass im sonstigen Sondergebiet auch ohne sicherheitstechnische Gründe zum Schutz der Anlagen Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig sind, um die dem Anlass für eine Verbrennung angemessenen Zurückgezogenheit und Ruhe im Innern zu gewährleisten und nach außen abzuschirmen. Die Einfriedung ist durchgängig zu begrünen und muss als Sichtschutz geeignet sein.

#### **3.1.3 Naturschutzrecht (BNatSchG und NatSchG BW)**

Mit der Umweltprüfung und der darin integrierten Eingriffsregelung wird die Vereinbarkeit der Planung mit diesem Ziel des BNatSchG überprüft und im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB auch sichergestellt.

Da es sich im vorliegenden Fall nur um eine Teiländerung des rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, die Teiländerung lediglich rund 1.750 m<sup>2</sup> betrifft und die für die ökologischen Auswirkungen wesentlichen Festsetzungen unverändert bleiben sind durch die Änderung keine Beeinträchtigungen und negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Dies umso weniger, als bereits eine Baugenehmigung erteilt und der Rohbau bereits errichtet wurde. Somit sind auf dem Areal auch keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen.

### **3.1.4 Wasserrecht (WHG und WG BW)**

Die Regelungen bzw. Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Oberer Renngrund“ werden durch die Änderung nicht verändert.

### **3.1.5 Immissionsschutzrecht (BImSchG)**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

#### Lärm

Im rechtsgültigen Bebauungsplanes „Oberer Renngrund“ wurden zur südlich angrenzenden Misch- und Wohnnutzung Abstände eingehalten und Grünpuffer festgesetzt, die Lärmkonflikte ausschließen. Hiervon profitiert auch für das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Krematorium, welches selber keine relevanten Lärmemissionen verursacht.

#### Luft

Ein Krematorium ist seit 1997 keine nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftige Anlage mehr (nicht in der 4. BImSchV). Gleichwohl sind aber die Belange des Immissionsschutzes gemäß der „Verordnung über Anlagen zur Feuerbestattungsanlagen“ (27. BImSchV) zu berücksichtigen.

Die Stadt hat hierzu ein Immissionsgutachten erstellen lassen<sup>1</sup>. Soweit sich hieraus über baurechtliche Festsetzungen regelbare Anforderungen ergeben, werden diese festgesetzt (Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe für den Kamin). Die konkrete Anlagentechnik entzieht sich jedoch einer baurechtlichen Regelung.

Soweit über die ohnehin zu erfüllenden rechtlichen Anforderungen u.a. der 27. BImSchV und der TA Luft hinaus aus Sicht der Stadt Möglichkeiten zur Optimierung der Anlagentechnik und weiterer Regelungsbedarf besteht (Filtertechnik, Störfallminimierung) wird die Stadt dies vor Satzungsbeschluss bzw. als Voraussetzung für den Satzungsbeschluss mit dem Betreiber, der die Bereitschaft für freiwilligen Mehraufwand signalisiert hat, in einem städtebaulichen Vertrag regeln (u.a. zum Grundwasserschutz zusätzlicher Auffangbehälter unter dem Behälter zum Einschlämmen der aufgefangenen Feinstäube).

## **3.2 Planungsrechtliche Vorgaben**

Neben der Bundes- und Landesgesetzgebung sind hinsichtlich der Ziele des Umweltschutzes auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in Mannheim zu berücksichtigen:

---

<sup>1</sup> Immissionsgutachten für ein geplantes Krematorium; iMA; Freiburg; 17.06.2010

- Der Regionalplan Unterer Neckar
- Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Mannheim - Heidelberg

### 3.2.1 Regionalplan Unterer Neckar 1994

Da es sich im vorliegenden Fall nur um eine Teiländerung innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, sind die Belange der Regionalplanung nicht direkt betroffen. Indirekt wird die Forderung nach Innenentwicklung vor Außenentwicklung erfüllt, wenn ein Baugebiet zur Aufnahme einer weiteren in diesem Gebiet verträglichen Nutzungsart angepasst wird. Raumordnerische Vorgaben zur Ansiedlung bzw. Nichtansiedlung von Krematorien sind nicht bekannt.

### 3.2.2 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) der vVG Sinsheim (Sinsheim, Angelbachtal, Zuzenhausen) vom 06.07.2006 ist das Plangebiet im westlichen Teil als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Im Norden verläuft die A 6 mit der Auffahrt Steinsfurt. Im Westen die L 592, die das Gebiet an die Auffahrt zur A 6 anbindet. Jenseits der L 592 liegt die Bahnlinie gefolgt von einem weiteren Gewerbegebiet. Im Süden liegt, getrennt durch eine Grünzäsur, in der auch der Friedhof liegt, die Ortslage Reihen beginnend mit einem Mischgebiet.

Mit der Darstellung der Baufläche im FNP wird dokumentiert, dass das Baugebiet nach Erörterung und Abwägung im FNP-Verfahren in seiner Abgrenzung mit allen anderen Belangen grundsätzlich verträglich ist.

Dass der Bebauungsplan aus dem FNP zu entwickeln ist bedeutet nicht, dass eine 1:1 Übernahme notwendig ist. In gewissen Grenzen darf eine Abweichung erfolgen. Dies gilt sowohl für die Gebietsabgrenzung ebenso wie für Art und Maß der (baulichen) Nutzung. Laut Rechtsprechung kann der Bebauungsplan dahingehend abweichen, dass er eine „artverwandte“ Gebietsart festsetzt und diese sich aus der seit der Flächennutzungsplanung eingetretenen tatsächlichen Entwicklung rechtfertigt<sup>2</sup>. Aufgrund der aktuell nicht eindeutigen Einstufung als „artverwandte“ Gebietsart, soll, da das geplante „Sonstige Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung Krematorium im FNP nicht dargestellt ist, der FNP im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

## 4 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Mit der Entwicklung des Baugebietes, in dem der Änderungsbereich liegt, regelt der rechtsgültige Bebauungsplan „Oberer Renngrund“ die Bestandssituation.

---

<sup>2</sup> RN 11 zu § 8 BauGB; Kommentar BauGB; Ernts, Zinkhahn, Bielenberg; Lfg. 63 April 2000,

Die Stadt hat aber dennoch für das konkrete Vorhaben ein Immissionsgutachten erstellen lassen, um die relevanten Bestandsparameter vorhabenbezogen beurteilen zu lassen. Auf dieses Fachgutachten wird an dieser Stelle verwiesen.

## **5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Da es sich im vorliegenden Fall nur um eine Teiländerung des rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, die Teiländerung lediglich rund 1.750 m<sup>2</sup> betrifft und die für die ökologischen Auswirkungen wesentlichen Festsetzungen unverändert bleiben sind durch die Änderung keine Beeinträchtigungen und negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Soweit über die ohnehin zu erfüllenden rechtlichen Anforderungen u.a. der 27. BImSchV und der TA Luft hinaus aus Sicht der Stadt Möglichkeiten zur Optimierung der Anlagentechnik und weiterer Regelungsbedarf besteht (Filtertechnik, Störfallminimierung) wird die Stadt dies vor Satzungsbeschluss bzw. als Voraussetzung für den Satzungsbeschluss mit dem Betreiber, der die Bereitschaft für freiwilligen Mehraufwand signalisiert hat, in einem städtebaulichen Vertrag regeln (u.a. zum Grundwasserschutz zusätzlicher Auffangbehälter unter dem Behälter zum Einschlämmen der aufgefangenen Feinstäube).

## **6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Es dürften sich die gemäß rechtsgültigem Bebauungsplan zulässigen Gewerbebetriebe ansiedeln.

## **7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung muss die bei der Planung zur Erfüllung der rechtlichen Vorgaben in der Eingriffsregelung geplanten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigen.

Da es sich im vorliegenden Fall nur um eine Teiländerung des rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, die Teiländerung lediglich rund 1.750 m<sup>2</sup> betrifft und die für die ökologischen Auswirkungen wesentlichen Festsetzungen unverändert bleiben sind durch die Änderung keine Beeinträchtigungen und negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Nach dem Vorsorgeprinzip (§ 50 BImSchG) sind in der Bauleitplanung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch durch die Berücksichtigung möglicher Immissionen zu gewährleisten. Die Anlagentechnik sowie die Prozessüberwachung müssen den rechtlichen Anforderungen genügen.

Ein Krematorium ist seit 1997 keine nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftige Anlage mehr (nicht in der 4. BImSchV). Gleichwohl sind aber die Belange des Immissionsschutzes gemäß der „Verordnung über Anlagen zur Feuerbestattungsanlagen“ (27. BImSchV) zu berücksichtigen.

Die Stadt hat hierzu ein Immissionsgutachten erstellen lassen<sup>3</sup>. Soweit sich hieraus über baurechtliche Festsetzungen regelbare Anforderungen ergeben, werden diese festgesetzt (Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe für den Kamin). Die konkrete Anlagentechnik entzieht sich jedoch einer baurechtlichen Regelung.

Soweit über die ohnehin zu erfüllenden rechtlichen Anforderungen u.a. der 27. BImSchV und der TA Luft hinaus aus Sicht der Stadt Möglichkeiten zur Optimierung der Anlagentechnik und weiterer Regelungsbedarf besteht (Filtertechnik, Störfallminimierung) wird die Stadt dies vor Satzungsbeschluss bzw. als Voraussetzung für den Satzungsbeschluss mit dem Betreiber, der die Bereitschaft für freiwilligen Mehraufwand signalisiert hat, in einem städtebaulichen Vertrag regeln (u.a. zum Grundwasserschutz zusätzlicher Auffangbehälter unter dem Behälter zum Einschlämmen der aufgefangenen Feinstäube).

## **8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zu Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)**

Aufgrund der im Bebauungsplan bzw. im ergänzenden städtebaulichen Vertrag vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen sind keine erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt zu befürchten, die im Rahmen eines Monitorings zu überwachen wären.

Unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen, die erst nach Realisierung des Vorhabens entstehen oder bekannt werden, können nicht im Vorfeld der Planung berücksichtigt werden. Hier ist die Stadt Mannheim auf Informationen der zuständigen Behörden angewiesen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet sind, die Gemeinde zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Unabhängig davon erfolgt ohnehin eine ständige Überwachung des Anlagenbetriebes mit Messung der relevanten Parameter. Es ist vorgesehen im städtebaulichen Vertrag zu regeln, dass die Stadt umgehend über Störungen im Betriebsablauf informiert wird.

## **9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts**

Da es sich im vorliegenden Fall nur um eine Teiländerung des rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, die Teiländerung lediglich rund 1.750 m<sup>2</sup> betrifft, die für die ökologischen Auswirkungen wesentlichen Festsetzungen unverändert bleiben und die Anlagentechnik sowie die Prozessüberwachung den rechtlichen Anforderungen genügen muss, sind keine Beeinträchtigungen und negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

---

<sup>3</sup> Immissionsgutachten für ein geplantes Krematorium; iMA; Freiburg; 17.06.2010